
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unione Banche Italiane soc.coop per azioni**

contro:

N° Gen. Rep. **101/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE CUOCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento di
tipo residenziale

Esperto alla stima: Ing. Rosa Compare
Codice fiscale: CMPRSO80R54A783G
Email: rosa.compare@libero.it
Pec: rosa.compare@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Vicinale Cortedona, snc - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Appartamento di tipo residenziale

Corpo: A- appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 14, particella 202, subalterno 9, indirizzo via Vicinale Cortedona, piano primo, comune Airola, categoria A/2, classe 6, consistenza 9,5 vani, superficie 318 mq totali escluso aree scoperte 254 mq, rendita € euro 809,55

2. Stato di possesso

Bene: via Vicinale Cortedona, snc - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Appartamento di tipo residenziale

Corpo: A- appartamento

Possesso: Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Vicinale Cortedona, snc - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Appartamento di tipo residenziale

Corpo: A- appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Vicinale Cortedona, snc - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Appartamento di tipo residenziale

Corpo: A- appartamento

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

.

Beni: via Vicinale Cortedona, snc - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Appartamento di tipo residenziale

Corpo: A- appartamento

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: via Vicinale Cortedona, snc - Airola (BN) - 82011



Lotto: 001 - Appartamento di tipo residenziale

Corpo: A- appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Vicinale Cortedona, snc - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Appartamento di tipo residenziale

Corpo: A- appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Vicinale Cortedona, snc - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Appartamento di tipo residenziale

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Airola (BN)**
Località/Frazione
via Vicinale Cortedona, snc

Lotto: 001 - Appartamento di tipo residenziale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Airola (BN) CAP: 82011, via Vicinale Cortedona

Quota e tipologia del diritto

999/1000 di piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 202, subalterno 9, indirizzo via Vicinale Cortedona, piano primo, comune Airola, categoria A/2, classe 6, consistenza 9,5 vani, superficie 318 mq totali escluso aree scoperte 254 mq, rendita € euro 809,55

Derivante da: Frazionamento e fusione del 26/09/2011 protocollo n. BN0282898 in atti dal 26/09/2011 Registrazione: frazionamento e fusione (n.61485.1/2011)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato alla Strada Provinciale Airola- Campizze, una zona attualmente a vacazione agricola, ma con destinazione urbanistica "D2" (Direzionale Commerciale), caratterizzata da fabbricati isolati, adibiti a civile abitazione. A più di 2Km sono presenti la scuola materna, primaria, e secondaria, chiese e esercizi commerciali(market, tabacchi, edicole, palestre, bar). La zona risulta tranquilla e la posizione permette di poter accedere agevolmente alle arterie principali di collegamento del paese e con le zone limitrofe.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Benevento, Caserta, .

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SOCIETA' FINPARTENIO S.P.A contro Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Benevento in data 05/06/2015 ai nn. 5257/4457.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Commercio & Industria S.p.A contro +1; Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Benevento in data ai nn. 6141/4969.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- appartamento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al . In forza di proprietaria.

Titolare/Proprietario: . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio F. Cerni, in data , ai nn. ; trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento, in data , ai nn. 8818/8167.

Titolare/Proprietario: dal 18/04/2006 al 21/11/2006 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Notaio M. Capone, in data , ai nn. ; trascritto a



Agenzia delle Entrate di Benevento, in data 25/07/2006, ai nn. 10895/6371.

Titolare/Proprietario: M [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio M. Capone, in data , ai nn. ; trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento, in data 07/12/2006, ai nn. 17575/10245.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] id oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio M. Capone, in data , ai nn. ; trascritto a Agenzia delle Entrate di Benevento, in data 09/12/2011, ai nn. 12972/10044.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.34 del 20/04/1982

Intestazione: Concessione Edilizia per la realizzazione di un fabbricato rurale in c.da Cortedona

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. n.803

Rilascio in data 20/04/1982 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: n.57 del 01/07/1988

Intestazione: Costruzione di n. 4 wc e di una scala esterna in ampliamento al fabbricato rurale

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di n. 4 wc un fabbricato rurale

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D2- Direzionale e Commerciale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	<o uguale a 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	deve essere contenuto entro il rapporto di 1:2 della superficie fondiaria utilizzabile per impianto



	produttivo e/o commerciale
Altezza massima ammessa:	< o uguale a 12,50 mt per gli opifici e le struttu
Volume massimo ammesso:	< 600 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A- appartamento**

L'appartamento ad uso civile abitazione, oggetto di pignoramento, è posto al piano primo di un'immobile ubicato alla Strada Provinciale 123, Airola, contrada Cortedona (zona attualmente a vacanza agricola, ma con destinazione urbanistica "D2" Direzionale e Commerciale). L'appartamento in questione è costituito da due ingressi separati: dal primo ingresso si accede alla zona giorno composta da salone-cucina, bagno e camera da letto; dal secondo ingresso situato sullo stesso pianerottolo si accede alla zona notte composta da un corridoio, quattro camere da letto e due bagni. Inoltre sono presenti al lato est ed ovest dell'appartamento un terrazzo di circa 70 mq e un balcone di circa 46 mq. La particella che è stata pignorata oltre all'appartamento comprende anche una cantina posta al piano seminterrato dell'immobile e un locale deposito al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

999/1000 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] 1/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **407,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 123; ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 2 più il sottotetto e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pesime - Note: la copertura è completamente da rifare.
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone



Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti - Note: per il cancello esterno è stato predisposto l'impianto elettrico.
Infissi esterni	tipologia: a doppia ante battente e fissi materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: pessime - Note: la copertura è completamente da rifare, le tegole risultano solo appoggiate, il sottotetto non è rifinito e durante le piogge entra acqua.
Pareti esterne	materiale: sioporex coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: per metà intonacata e per metà piastrellata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno 1 materiale: piastrellato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno 2 materiale: piastrellato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno 3 materiale: piastrellato condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: scarse

Impianti:



Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

- Note: manca certificato di conformità

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **scarse**

- Note: manca certificato di conformità. E' predisposto l'impianto ma al momento non è funzionante.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

- Note: manca certificato di conformità

Fognatura

recapito: **fossa biologica** condizioni: **sufficienti**

- Note: manca certificato di conformità

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** condizioni: **sufficienti**

- Note: manca certificato di conformità

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **da pozzo di proprietà** condizioni: **sufficienti**

- Note: manca certificato di conformità

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

- Note: manca il certificato di conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	gpl



Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	nel salone è presente un camino.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento-Piano primo	superf. esterna lorda	250,00	1,00	250,00
Balcone- Piano primo	superf. esterna lorda	46,00	0,10	4,60
Terrazzo- Piano primo	superf. esterna lorda	70,00	0,10	7,00
Deposito- Piano terra	superf. esterna lorda	16,00	0,20	3,20
Cantina- Piano sottotrada	superf. esterna lorda	25,00	0,20	5,00
		407,00		269,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre

Zona: Airola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente



Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Accessori

A- appartamento

1. Corte Antistante Valore a corpo: € 5000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di comparazione sintetico. Nella stima in esame, la sottoscritta ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, accertando i prezzi unitari praticati nella zona nelle vendite. Lo stimatore ritiene di attribuire all'appartamento in questione un valore di 640 euro/mq di superficie lorda, prendendo in debita considerazione: conformità urbanistico- edilizia; caratteristiche strutturali e architettoniche; ubicazione in zona periferica rispetto al centro di Airola; i valori riportati nella Banca Dati delle quotazioni Immobiliari- Agenzia del territorio di Benevento e del Borsino Immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare, Tecnocasa, OMI, Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750.

8.3 Valutazione corpi:

A- appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte Antistante

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 172.672,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento-Piano primo	250,00	€ 640,00	€ 160.000,00
Balcone- Piano primo	4,60	€ 640,00	€ 2.944,00
Terrazzo- Piano primo	7,00	€ 640,00	€ 4.480,00
Deposito- Piano terra	3,20	€ 640,00	€ 2.048,00
Cantina- Piano sot-tostrada	5,00	€ 640,00	€ 3.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 172.672,00
Valore corpo			€ 172.672,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 177.672,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 177.494,33



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte Antistante	269,80	€ 177.672,00	€ 177.494,33

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 26.624,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 150.870,18

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Data generazione:
04-08-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Rosa Compare

